

## Poikkeaminen / Saaristokatu 15 B

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.11.2024 § 163

445/10.03.00/2024

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Petteri Riihijärvi
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-2-7-31
osoite	Saaristokatu 15B

Poikkeamista haetaan suojellun asuinrakentamisen peruskorjaukseen, piha-aitan saunaksi muuttamiseen ja piharakennuksen purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

Poikkeamislupaa haetaan MRL 53 §:stä MRL 171 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm-90) (hyv. 3.5.1984). Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jonka yhteydessä rakennusoikeuksia tarkastellaan.

### **Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt**

*"Hankkeessa peruskorjataan osoitteessa Saaristokatu 15b oleva osittain suojeltu asuinrakennus. Rakennetaan kylmälle ullakolle puolilämmin varastotila, lisätään tulisija ja hormi. Muutetaan piha-aitta pihasaunaksi. Puretaan huonokuntoinen piharakennus ja rakennetaan samaan paikkaan paikalle soveltuva uudisrakennus.*

*Perustelut ja erityiset syyt purku- rakentamis ja muutostöille kiinteistössä:*

*Perustelut ja erityiset syyt vanhan piha-rakennuksen purkamiseen:*

*Piharakennuksessa on laajoja mikrobi- ja lahovauriota. Piharakennuksessa on ollut aiemmin ulkosauna, sauna ei ole ollut käytössä vuoden 1980 jälkeen. Saunan tiilihormi on purkukuntoinen, laajasti säästä rapautunut eikä ole paloturvallinen. Pihasaunan betonilaatan on routa tuhonnut palasiksi, ei ole korjattavissa.*

*Kattorakenteissa (aluslaudoitus ja kantavat rakenteet) on laho- ja mikrobivaurioita vuotojen takia. Rakennuksen alkuperäinen huopakatto toimii tällä hetkellä aluskatteena ympäristöön heikosti istuvalle profiilipelti-katteelle. Rakennus on maalattialla, (pl haljennut betonilaatta)*

*Rakennuksen ulkoverhous on osittain maatonut kirkon puolelta ajan saatossa kertyneen maa-aineksen ja valumavesien johdosta. Hulevesien ohjausta piharakennuksesta pois päin ei ole järjestetty pinta-kallistuksilla tai salaojituksin.*

*Rakennuksen sisällä olevan saunan hirsikehikon hirret ovat osittain kierrätettävissä ja ne säilytetään muuhun käyttöön.*

*Piharakennusta ei ole mahdollista korjata tai muuntaa sopivaksi työtilaksi edellämainittujen laajojen vaurioiden ja terveydelle haitallisten mikrobien takia. Homehtunutta, maalattialla olevaa rakennusta ei voi muuntaa tai korjata paikoilleen niin, että tilasta saisi lämmintä työtilaa tehtyä.*

*Mitään huokoista tavaraa, puuta, tekstiilejä tai ei voi tällä hetkellä tilassa edes varastoida ilman että niihin tarttuu hajuja. Haitallisille mikrobeille altistunut ihminen ei pysty oleskelemaan tilassa ilman oireita.*

*Piharakennus on merkitty tämän hetkiseen kaavaan sh-merkinnällä, joka antaa mahdollisuuden purkaa ja rakentaa paikalle soveltuvan samantyyppisen rakennuksen.*

*Piharakennuksella ei ole niin merkittäviä rakennusperinnöllisiä arvoja tai muuta kaavoitusta vaikeuttavaa merkitystä, että sitä pitäisi ehdoin tahdoin säilyttää. Rakennusta ei ole rakennusperintölailla suojeltu eikä sitä ole tiettävästi kohde-inventoitu. Näistä syistä purkaminen ei vaikeuta kaavoitusta Mrl 171 tarkoittamalla tavalla.*

*Purkaminen ja rakentaminen ei ole mittakaavalta tai laadultaan lainsäätäjän mrl 171:ssä tarkoittamaa merkittävää rakentamista, mikä estäisi poikkeusluvan myöntämisen. Rakennusoikeus ei ylitä nykyisessä kaavassa eikä ylitä myöskään asiasta saatavien esitysten perusteella tulevassa kaavassa.*

*Poikkeusluvan myöntäminen ei vaikeuta mrl 171 mukaisesti luonnonsuojelullisiin tavoitteisiin haitallisesti.*

*Poikkeusluvan myöntäminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*

*Purettavan piha-rakennuksen tilalle rakennetaan 40 M2 eristetty talousrakennus maanvaraisella betonilaatalla. Talousrakennukseen tulee harrastetilat puutöille sekä varastotilaa. Päärakennus on tiloiltaan pieni ja aputila varasto ja harrastetilana on perusteltu asumisen laadun kannalta. Toimivan ja terveen sekä turvallisen lisätilan tarve on akuutti eikä se voi odottaa asemakaavan laadinnan päätökseen jonka loppua ei ole näkyvissä.*

*Uudisrakennus sovitetaan ympäristöön ja vanhalle rakennuspaikalle siten että se säilyy massoitteeltaan alisteisena päärakennukselle ja tyyliältään sopivana alueelle.*

*Perustelut muiden toimenpiteiden osalta:*

*Päärakennuksen sr-1 kaavamerkinnällä olevaan Saaristokadun suuntaisen osan ullakolle rakennetaan puolilämmin varastotila 8 M2. Ullakkotilan eristäminen ja muuttaminen lämpimäksi tilaksi ei muuta päärakennuksen ulkoasua mitenkään. Rakennukseen ei lisätä mitään aukotuksia tai ikkunoita. Välipohjan eristystä lisätään ja tarvittaessa myös välipohjan kantavuutta lisäämällä palkkeja välipohjaan tai vahvistamalla entisiä kantavia palkkeja.*

*Päärakennuksen lämmitysjärjestelmä ennallistetaan ja lisätään huoltovarmuutta asentamalla ns. pönttöuuni vanhalle osalle. Hormi toteutetaan valmiskiipputratkaisuna ja asennuksessa sekä läpiviennissä noudatetaan paloturvallisuusmääräyksiä ja valmistajan vaatimia suojaetäisyyksiä palaviin rakenteisiin. Piippu tulee rakennuksen länsipäähän kirkon puolelle kattolapetta.*

*Rakennuksen katto on tarkoitus uudistaa kesällä 2025. Tällä hetkellä päärakennuksessa on käyttöikänsä loppupäässä oleva profiilipeltikate. Vesikatemateriaali vaihdetaan mustaan huopakattoon ja toteutetaan ns. kolmiorima huopakatteena.*

*Piha-aitta on pelastettavissa ja siitä saadaan purkamalla vesikatto, kaikki sisäpinnat ja uusimalla lattia tehtyä pihasauna.*

*Näillä perusteilla anon rakennetun ympäristön lautakunnalta poikkeamislupaa em. toimenpiteisiin kiinteistön määräalallani.*

**Petteri Riihijärvi**

### **Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot**

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Hakemukselle pyydettiin Raahen kaupungin kaavoitusosaston lausunto. Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

### **Rakennusvalvonnan esitys**

Poikkeamislupaa haetaan Raahen vanhan kaupunginosan kiinteistöön 678-2-7-31 osoitteessa Saaristokatu 15B. Lupaa haetaan 1.) asuinrakennuksen peruskorjaukseen ja 2.) piha-aitan saunaksi muuttamiseen ja 3.) piharakennuksen (24m<sup>2</sup>) purkamiseen ja korvaamiseen suuremmalla (40m<sup>2</sup>) rakennuksella.

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009). Kulttuuriympäristöaluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Rakennushankkeen paikka sijaitsee keskellä vanhaa kaupunginosaa Raahen kirkon pohjoispuolella. Saaristokatu 15B on osoitettu voimassa olevassa

asemakaavassa merkinnällä AP-1 asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike- ja myymälä- ja verstastiloja. Tontille sallittu rakennusoikeus on 320 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu kiinteistöllä A ja B välillä siten, itäpuolella oleva Saaristokatu 15B:n rakennusoikeus on 160 k-m<sup>2</sup>.

### 1.) Asuinrakennuksen peruskorjaus

Asuinrakennus (80 k-m<sup>2</sup>) on merkitty suojelumerkinnällä SR - rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavin korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti merkittävä luonne säilyy.

Asuinrakennuksen kylmälle ullakolle rakennetaan puolilämmin varastotila sekä lisätään tulisija ja hormi. Rakennuksen peruskorjauksessa ei rikota tai muuteta rakennuksen muotoa ja julkisivua, kuten ikkuna-aukotukset säilyvät ennallaan.

### 2.) Piha-aitan saunaksi muuttaminen

Piha-aitta (20 k-m<sup>2</sup>) on merkitty suojelumerkinnällä SH - historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopivalla uudisrakennuksella on mahdollista. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

Piha-aitan palauttaminen pihasaunaksi on asemakaavaan ja ympäristöön sopiva toimenpide.

### 3.) Piharakennuksen purkaminen ja korvaaminen suuremmalla rakennuksella

Nykyinen piharakennus (24 k-m<sup>2</sup>) on merkitty myös suojelumerkinnällä sh - historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa ja korvaaminen samankaltaisella rakennuksella on mahdollista. Hakemuksessa korvaava (40 k-m<sup>2</sup>) suurempi talousrakennus ei rakennusvalvonnan ja kaavoituksen mukaan ole mahdollista. Kaavoituksen lausunnossa on yksityiskohtaisesti annettu ohjeistus jatkosuunnitteluun.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 171 § 2 momentti, kohta 1) sillä se kasvattaa käytettyä rakennusoikeutta rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeus ei voi kasvaa kiinteistössä rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeuslaskelmien takia uudisrakennettava talousrakennus voidaan luvittaa ainoastaan samankokoisena kuin purettava rakennus.

## Liitteet

Virallinen kartta-aineisto ja

Kaavallinen lausunto liitteineen;

Liite 1: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 1 merkintöineen

Liite 2: Ote keskeisten taajama-alueiden oyk, kartta 2 merkintöineen

Liite 3: Ote asemakaavasta Akm-90 merkintöineen

Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 5: Asemapiirustus

Liite 6: Tonttileikkauspiirustus

Liite 7: Julkisivupiirustukset  
Liite 8: Pohjapiirustus  
Liite 9: Leikkauspiirustus  
Liite 10: Piha-aitan/saunan piirustukset  
Liite 11: Talousrakennuksen piirustukset  
Liite 12: Ilmakuva

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan

- 1.) asuinrakennuksen peruskorjaukseen ja
- 2.) piha-aitan saunaksi muuttamiseen.

Rakennetun ympäristön lautakunta ei myönnä lupaa

- 3.) piharakennuksen (24m<sup>2</sup>) purkamiseen ja korvaamiseen suuremmalla (40m<sup>2</sup>) rakennuksella.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 171 § 2 momentti, kohta 1) sillä se kasvattaa käytettyä rakennusoikeutta rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeus ei voi kasvaa kiinteistössä rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeuslaskelmien takia uudisrakennettava talousrakennus voidaan luvittaa ainoastaan samankokoisena kuin purettava rakennus.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.11.2024.

Poikkeamislupa on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan

- 1.) asuinrakennuksen peruskorjaukseen ja

2.) piha-aitan saunaksi muuttamiseen.

Rakennetun ympäristön lautakunta ei myönnä lupaa

3.) piharakennuksen (24m<sup>2</sup>) purkamiseen ja korvaamiseen suuremmalla (40m<sup>2</sup>) rakennuksella.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 171 § 2 momentti, kohta 1) sillä se kasvattaa käytettyä rakennusoikeutta rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeus ei voi kasvaa kiinteistössä rakennus- ja toimenpidekiellon aikana. Rakennusoikeuslaskelmien takia uudisrakennettava talousrakennus voidaan luvittaa ainoastaan samankokoisena kuin purettava rakennus.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu; alle 50m<sup>2</sup>:n laajennus tai talousrakennus 250 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.11.2024.

Poikkeamislupa on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.